

## DAŞINMAZ ƏMLAKA MÜLKİYYƏT HÜQUQUNUN VERİLMƏSİ VƏ ONUN İPOTEKASININ RƏSMİLƏŞDİRİLMƏSİ PROBLEMLƏRİ

M. M. ƏHMƏDOV

Azərbaycan Dövlət İqtisad Universiteti

*Məqalədə daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun verilməsi və onun ipotekasının rəsmiləşdirilməsi prosesi ilə bağlı problemlər nəzərdən keçirilmiş, ipoteka mənzil kreditləşməsinin dayanıqlı milli bazarını formalaşdırmaq üçün əsas hədəflər müəyyən edilmişdir.*

**Açar sözlər:** daşınmaz əmlak, mülkiyyət hüququ, ipoteka, mənzil kreditləşməsi, mənzil siyasəti

**D**aşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun verilməsi və onun ipotekasının rəsmiləşdirilməsi prosesi ilə bağlı problemlərə nəzər salaq.

### 1. Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun verilməsi ilə bağlı risklər.

Qeydiyyat prosesinin ən əvvəlində meydana çıxan ipoteka kreditorları üçün risklərdən biri mənzilin əldə edilməsi üçün verilən ipoteka krediti vəsaitlərinin yeni sahibin əldə ediləcək daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı və onun girovunun qeydiyyatı anına qədər köçürülməsi zəruriliyi ilə bağlıdır. Mövcud qanunvericiliyə əsasən alıcı daşınmaz əmlakın əldə ediləcək obyektinə görə pulu alqı-satqı müqaviləsinin notarial qaydada təsdiqi anına qədər notariusun xüsusi depozit hesabına köçürməlidir. Notariusun xüsusi depozit hesabı Ədliyyə Nazirliyi tərəfindən bunun üçün təyin edilən bankda açılır [1].

İpoteka kreditinin cəlb olunması ilə yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın əldə edilməsi üzrə sövdələşmələrin bağlanması və rəsmiləşdirilməsinin, eləcə də notariusun depozit hesabından istifadənin mövcud qaydaları ən azı aşağıdakı problemlərin əsas səbəbi sayılır:

1. Kommersiya bankları bu ödəniş mexanizminə etibarsız hesablaşma mexanizmi kimi baxırlar, çünki notariusun depozit hesabı vasitəsilə həyata keçirilən əməliyyatları tənzimləyən müvafiq qanunvericilik yoxdur. Həqiqətən, qanunvericilik bank tərəfindən kredit məbləği notariusun depoziti hesabına köçürüldükdən sonra satıcı və alıcıya bu məbləğ üzərində sərəncamvərmə üsulunu öz aralarında razılaşdırmağı qadağan etmir. Bundan başqa, indiyə qədər kreditora bu cür hesablarla ödənişi bağlamağa və ya krediti geri çağırmağa imkan verən mexanizm yoxdur.

2. Bankın kredit vəsaitləri kreditə görə kifayət qədər təminat olmadan notariusun depoziti hesabına köçürülür, belə ki, daşınmaz əmlakın krediti hesabına əldə ediləcək girovu, yalnız bu girova mülkiyyət hüququ yeni sahibinə ötürüldükdən sonra qeydiyyata almaq olar ki, bunun üçün də 38 günə qədər vaxt gedə bilər. Bütün bu müddət ərzində kreditorlar ödənilmiş

ipoteka krediti üzrə təminatın yoxluğu üzündən riskə məruz qalırlar.

3. Notariusun depoziti hesabına köçürülmüş kredit vəsaitlərindən istifadə üzərində nəzarət notariusa və banka keçir burada da depozit hesabı açıqdır. Beləliklə, ipoteka krediti təqdim edən kommersiya bankı köçürülən kredit vəsaitlərinin məqsədli istifadəsi üzərində nəzarəti itirir.

Kreditorlar qarşısında duran yuxarıda sadalanan problemlərə əlavə olaraq, müəyyən risklərlə mənzil alıcısı da rastlaşır. Bu onunla əlaqədardır ki, hətta əgər satıcı notariusun depoziti hesabından satılacaq daşınmaz əmlakın ödənişi hesabına köçürülmüş tam pul məbləğini alırsa, onda alıcı Dövlət reyestr Xidmətində bu daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun dövlət qeydiyyatı başa çatmayana qədər bu əmlak üzərində tam mülkiyyət hüququna malik olmur. Yalnız yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın yeni sahibinin mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı başa çatdıqdan sonra bu daşınmaz əmlaka girov hüququnun qeydiyyatı proseduru başlaya bilər.

### 2. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı prosedurunun uzunluğu və dəyəri.

Mövcud qanunvericilik nəzərdə tutur ki, Dövlət reyestr Xidməti daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun qeydiyyatını 20 gün ərzində həyata keçirməlidir. Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı üçün alıcı Dövlət reyestr Xidmətinə aşağıdakı sənədləri təqdim etməlidir: ərizə (Dövlət reyestr Xidmətinin tələblərinə uyğun olaraq doldurulmuş); notarial qaydada təsdiq edilmiş alqı-satqı müqaviləsi; daşınmaz əmlaka texniki pasport; torpaq sahəsinin yerləşməsi və ölçüsünün təsviri planı; dövlət rüsumu ödənişini təsdiq edən sənəd.

Lakin qeydiyyat prosesi 7 günə qədər də uzana bilər, çünki mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqaviləsinin notarial qaydada təsdiqini nəzərdə tutur ki, bunun üçün də notarius aşağıdakı sənədləri tələb edir: daşınmaz əmlak obyektinin yüklənməsinin yoxluğu haqqında



Dövlət reyestr Xidmətindən arayış (2№-li forma); müvafiq ailə üzvləri ilə birlikdə göstərilən ünvan üzrə satıcının yaşamasını təsdiq edən mənzil-kommunal xidmətindən arayış; satıcının həyat yoldaşı tərəfindən daşınmaz əmlak obyektinin satışına görə notarial qaydada təsdiqlənmiş razılıq; satıcı ilə birgə yaşayn ailə üzvlərindən daşınmaz əmlak obyektinin satışına görə notarial qaydada təsdiqlənmiş razılıq; əgər satıcı ilə birgə yaşayn şəxslər arasında qəyyumluqda yerləşən şəxslər varsa, qəyyum tərəfindən yerli icra hakimiyyəti orqanlarının qəyyum və hamilik şöbəsi ilə razılaşdırılmış etirazın olmaması haqqında təsdiq.

Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun dövlət qeydiyyatı daşınmaz əmlakın əldə edilməsi üzrə sövdələşmə tərəflərinin xərclərinə gəldikdə isə, bu aşağıdakılardan ibarətdir: Bakı şəhəri üçün daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqaviləsinin notarial qaydada təsdiqinə görə rüsum təxminən 120 ABŞ dolları təşkil edir; yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun qeydiyyatına görə rüsum təxminən 13 ABŞ dolları təşkil edir.

### **3. İpotekanın qeydiyyatı və əlavə qeydiyyatı.**

“Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında” Qanuna əsasən daşınmaz əmlaka, o cümlədən ipotekaya hüquq dövlət qeydiyyatına görə sənədləri hüquq əldədən verir. İpotekaya hüquqların dövlət qeydiyyatı çün zəruri sənədlərin siyahısı aşağıda verilmişdir: ərizə (Dövlət reyestr Xidmətinin tələblərinə uyğun olaraq doldurulmuş); hüquq əldə edənin şəxsiyyətini təsdiq edən sənəd (əgər ərizə verən hüquqi şəxsdirsə, onda onun dövlət qeydiyyatı haqqında şəhadətnamə); borcalan (daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisi) və kreditor (ipoteka saxlayan) arasında notarial qaydada təsdiqlənmiş ipoteka müqaviləsi; daşınmaz əmlaka texniki pasport; torpaq sahəsinin yerləşməsi və ölçüsünün təsviri planı; dövlət rüsumu ödənişini təsdiq edən sənəd.

Dövlət reyestri xidməti aşağıdakı əsaslara görə ipotekanın qeydiyyatından imtina edə bilər: təqdimatı zəruri olan sənədlərin qanunvericiliklə müəyyən olunmuş forma və məzmununun müşahidə edilməsi; Azərbaycanın mülki qanunvericiliyinə görə, oxşar sövdələşmələrin bağlanması üçün səlahiyyətləri olmayan (məsələn, həddi büluga çatmayanlar və ya iş bacarığı olmayanlar) şəxslər tərəfindən ərizə, eləcə də ipotekanın qeydiyyatına görə məhkəmə və ya digər səlahiyyətli orqanın qadağası.

İpoteka müqaviləsinin notarial qaydada təsdiqi də daxil olmaqla ipotekanın bütöv qeydiyyatı prosesi daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun qeydiyyatından sonra 12 gün təşkil edir. İpoteka müqaviləsinin notarial qaydada təsdiqi zamanı müqavilə tərəfləri (ipoteka verən və kreditor) notariusə yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın alqı-satqı müqavilələrinin notarial qaydada təsdiqi zamanı təqdim etməli olduğu sənədlər paketini təqdim etməlidir. Bu isə eyni bir daşınmaz əmlak

obyektinə görə sənədlərin yığılması üzrə eyni bir (artıq) hərəkətin iki dəfə yerinə yetirilməsini göstərir.

İpotekanın bütöv qeydiyyatı prosesinə xərclər aşağıdakı dövlət rüsumlarını birləşdirir: ipoteka müqaviləsinin notarial qaydada təsdiqinə görə püsümlər təxminən 30 ABŞ dolları təşkil edir; ipotekaya hüquq dövlət qeydiyyatına görə püsümlər təxminən 10 ABŞ dolları təşkil edir.

İpoteka qeydiyyatının mövcud sistemi daşınmaz əmlaka və onun ipotekasına mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı prosesinin sürətləndirilməsi üçün ödənilən qeyri-formal ödənişlərin həyata keçirilməsi üçün imkan yaradır. Qanunvericilik əsas öhdəliyin xarakterində, məbləğində və şərtlərində dəyişikliyin (yəni kredit müqaviləsi şərtlərində dəyişiklik), ipoteka predmetinin özgəninkiləşdirilməsi və əhəmiyyətli dəyişilməsinin və kredit müqaviləsi üzrə tələbnamə hüquqlarının üçüncü şəxslərə güzəşt edilməsinin baş verdiyi halda ipotekanın əlavə qeydiyyatı haqqında tələbnaməni müəyyənləşdirir.

Bu cür qeydiyyat qaydalarının sadələşdirilməsinə baxmayaraq, mövcud proseslər, xüsusilə də tələb hüquqlarının üçüncü şəxslərə güzəşt edilməsi zamanı əlavə qeydiyyatla əlaqədar olaraq, bəzi çətinliklər yaradırlar. Əlavə qeydiyyat prosesində daha aktual problem onun icazəli xarakteridir. Məsələn, Dövlət reyestri xidmətinin əlavə qeydiyyatdan imtina etdiyi halda kredit müqaviləsində aparılan dəyişikliklər qüvvəyə minmiş kimi qəbul edilməyəcəkdir ki, bu da, öz növbəsində, bankların kredit müqaviləsində müəyyən dəyişikliklər etmək inamsızlığında və arzusunda olmadığında göstərəcəkdir. Bu vəziyyət həm də ipoteka kreditlərinin mümkün yenidən maliyyələşdirilməsi üçün xeyli əngəllər yaradır.

Mövcud qanunvericilik borcalan və kreditorun birgə qərarı ilə ipoteka girovu əsasında tərtib olunmuş ipotekanın qeydiyyatı mümkünliyini nəzərdə tutur. Bu mexanizm qanunvericilikdə şərh olunsada, bazar iştirakçıları tərəfindən kifayət qədər aprobasiya edilməmişdir. Bu zaman ipoteka girovunun verilməsi halında o, qiymətli kağızlar kimi Qiymətli kağızlar üzrə Dövlət Komitəsində qeydiyyatdan keçməlidir. Nəzərə alsaq ki, girov rəsmiləşdirmədən ipotekanın qeydiyyatı Dövlət reyestri xidməti tərəfindən həyata keçirilir, funksiyaların bu cür bölgüsü ipoteka girovunun verilməsi ilə ipotekanın qeydiyyatı zamanı əlavə vaxt məsrəflərinin meydana çıxmasının səbəbi ola bilər.

### **4. İpoteka müqaviləsinin mütləq şəkildə notarial qaydada təsdiqi.**

Mövcud qanunvericilik daşınmaz əmlakla bütün sövdələşmələrin notarial qaydada mütləq şəkildə təsdiqini nəzərdə tutur. Baxmayaraq ki, alqı-satqı müqavilələrinin mütləq şəkildə notarial qaydada təsdiqi bu razılaşmanın qanunla təminatında vacib rol oynaya bilər, ipoteka müqavilələrinin təsdiqində notariusların rolunun mütləq xarakteri, həm onların yerinə yetirdiyi



funksiyaların məqsədəuyğunluğu, həm ipoteka kreditlərinin bütöv verilməsi prosesinin mürəkkəbləşməsi və bahalaşması, eləcə də onların sonrakı mümkün satışı və ya yenidən maliyyələşdirilməsi baxımından əlavə təhlil tələb edir. İpoteka müqavilələrinin notarial qaydada təsdiqi prosesi 10 gün təşkil edir. İpoteka müqavilələrinin notarial qaydada təsdiqi zamanı bütün tərəflər və ya onların müvəkkil nümayəndələri iştirak etməlidirlər. İpoteka müqavilələrinin notarial qaydada mütləq şəkildə təsdiqi haqqında tələbnamə həm də ipoteka müqaviləsinin dəyişməsi və tələbnamə hüququnun üçüncü tərəfə güzəşt edilməsi zamanı əlavə mürəkkəblilik doğurur, belə ki, müqaviləyə dəyişikliklərin mütləq şəkildə notarial qaydada təsdiqi zamanı notariuslar mütləq qaydada bu sövdələşmədə iştirak edən bütün şəxslərin fiziki iştirakını tələb edirlər. Bu cür tələbnamə təkrar ipoteka bazarının inkişafı üçün əngələ çevrilə bilər, çünki tərəflər üçün oxşar sövdələşmələrin bağlanması zamanı hər dəfə notariusla gəlmək son dərəcə narahatçılıq yaradacaqdır.

#### **5. Əsas öhdəlik üzrə tələb hüququnun güzəştə gedilməsi.**

“İpoteka haqqında” Qanuna əsasən, əsaslandırılmış tələbnamə əldə etmiş şəxs də ipotekaya hüquq əldə edir [2]. Qanun ipoteka saxlayana ipotekavərəni və ya borclunu tələbnamə hüququnun üçüncü şəxsə güzəşt edilməsi haqqında xəbərdar etmək vəzifəsini müəyyən etmir. Borcalanın xəbərdarlıq edilməsinin zəruriliyi yalnız dolayı olaraq Mülki Məcəllədə yada salınır. Belə ki, buna əsasən borclu keçmiş kreditoru qarşısında öz öhdəliyini tələbnamənin digər kreditora güzəşt edilməsi haqqında onun xəbərdarlıq edilməsinə qədər icra edə bilər. Bundan başqa, əgər kreditör tələbnaməni eyni vaxtda bir neçə şəxsə güzəştə gedərsə və belə güzəştin növbəliliyi müəyyən edilməzsə, onda tələbnamə birinci xəbərdarlıq edilən borcluya keçir.

Mülki məcəllə borcalanın qabaqcadan razılığı haqqında razılaşmaya yol versə də, bu yalnız borclunun “üzürlü maraqlarının” mövcudluğu şəraitində mümkündür. Təəssüf ki, Məcəllə bu terminə tərif vermir. İpoteka ilə təmin olunmuş tələbnamənin verilməsi üçün “İpoteka haqqında” Qanunun 28-ci maddəsi aşağıdakı rəsmiyyətə əməl edilməsini tələb edir: ipoteka haqqında müqaviləyə müəyyən dəyişikliklər edilməlidir; ipoteka qeydiyyat orqanında əlavə olaraq qeydiyyatdan keçməlidir.

Qanunvericiliyin tələbnamə hüququnun güzəştə gedilməsi üzrə sövdələşmə qiymətinin və hesablaşma qaydasının müəyyən edilməsi prosedurunun tənzimləməsi ilə əlaqədar olaraq, bu məsələ tərəflər arasında müqavilənin predmeti olaraq qalır.

#### **6. İpoteka girovunun yenidən rəsmiləşdirilməsi.**

İpotekanın ötürülməsi prosesi ipoteka girovunun yenidən rəsmiləşdirilməsi yolu ilə “İpoteka haqqında” Qanunda təsvir edilir. Qanuna əsasən ipoteka girovu

üzrə hüquqların ötürülməsi ipoteka girovu üzərində üçüncü şəxsin xeyrinə indossamentlə (həvalə qeydi ilə) və ona ipoteka müqaviləsi ilə birgə ipoteka girovunun ötürülməsi ilə həyata keçirilir. Indossamentdə ipoteka girovunun yeni sahibinin tam adı göstərməlidir. Əgər indossament fiziki şəxs tərəfindən həyata keçirilərsə, onda onun imzası notarial qaydada təsdiqlənməlidir. Əgər ipoteka girovunun yenidən rəsmiləşdirilməsi anına əsas öhdəlik qismən icra edilmişdirsə, ipoteka girovunda müvafiq qeyd aparılmalıdır. Bu halda tələbnamənin yalnız icra olunmayan hissəsi verilir. Borclunun razılığının alınması tələbnamənin adı güzəşt edilməsi halında olduğu əsaslarla mümkündür. Bundan başqa, “İpoteka haqqında” Qanun öz ipoteka girovunu digər şəxsə ötürmüş şəxsdən bu haqda borclunu yazılı şəkildə xəbərdar etməyi tələb edir. Bu tələbin icra olunmadığı halda, qanun Mülki Məcəllə ilə müəyyən edilmiş belə bir nəticəyə istinad edir ki, buna uyğun olaraq, borclu keçmiş kreditoru qarşısında öz öhdəliyini tələbnamənin güzəşt edilməsi haqqında onun xəbərdar edilməsinə qədər icra edə bilər. Bundan başqa, əgər kreditör tələbnaməni eyni vaxtda bir neçə şəxsə güzəştə gedərsə və belə güzəştin növbəliliyi müəyyən edilməzsə, onda tələbnamə birinci xəbərdarlıq edilən borcluya keçir.

“İpoteka haqqında” Qanuna əsasən ipoteka girovunun yenidən rəsmiləşdirilməsi də ipotekanın satışı halında olduğu kimi əlavə qeydiyyat tələb edir. Yenidən rəsmiləşdirilmə ipoteka girovunda müvafiq qeydiyyatla təsdiq olunur.

#### **7. Torpaqdan istifadə hüququ və s. problemlər.**

Azərbaycanda torpaq qanunvericiliyinə uyğun olaraq, torpaq sahəsinə mülkiyyətin aşağıdakı üç növü mövcuddur [3]: xüsusi, bələdiyyə və dövlət.

Mənzil tikintisi altında torpaq sahələrinin ayrılması əsasən bələdiyyə mülkiyyətində yerləşən torpaqlarda baş verir. Mənzil tikintisi altında bələdiyyə torpaqlarının ayrılması üzrə aşağıdakı üç hüquqi rejim mövcuddur: fərdi tikinti altında xüsusi torpaq sahələri; xüsusi kommersiya şirkətləri tərəfindən çoxmənzilli evlərin tikintisi altında torpağın ödənişsiz müddətli istifadəsi. Bütün yerlər satıldıqdan sonra torpaq sahəsi yeni mənzil sahiblərinin müddətsiz ümumi sahibliyinə verilir; mənzil-tikinti kooperativləri tərəfindən çoxmənzilli evlərin tikintisi altında torpağın ödənişsiz müddətsiz istifadəsi. Mənzil-tikinti kooperativləri tikilmiş yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın mülkiyyətçiləri olaraq qalırlar və beləliklə də, torpaqdan istifadə hüququnu saxlayırlar.

Torpaq qanunvericiliyi əvvəllər dövlət, bələdiyyə və ictimai ehtiyaclar üçün ayrılmış torpaq sahələrinin müsadirəsini nəzərdə tutur. Torpaq sahibi tərəfindən razılıq olmadıqda, müsadirə yalnız məhkəmə qərarının əsasında mümkündür. Torpaq məcəlləsinə əsasən, müsadirə edən tərəf torpaq sahəsinin sahibinə müsadirə anına



qədər müsadirə edilən sahənin bazar dəyərini ödəməlidir. Torpaq sahəsi sahibinin razılığı olduqda, maraqlı tərəf ona torpağın ekvivalent sahəsini təklif edə bilər.

Yuxarıda sadalanan problemlərlə yanaşı, hazırda qanunvericilik daşınmaz əmlakın alqı-satqı sövdələşmələri və notariuslar olmaqla ipoteka kreditlərinin verilməsi üzrə hesablaşmalar üçün nəzərdə tutulmuş pul vəsaitləri, eləcə də verilmiş kreditlərə xidmətlə bağlı pul vəsaitləri üzərində sərəncama, üçüncü tərəfə nəzarət etməyə imkan verən normalara malik deyil. Beləliklə də, tərəflərin, xüsusilə də mülkiyyət hüququnun keçid anı və ipotekaya hüququn qeydiyyatı anı arasında vaxt fərqi mövcudluğu hallarında, fırıldaqçılıqdan etibarlı təminatı yoxdur. Bu problem xüsusi rejim hesablı ("eskrou" hesabı) əməliyyatları tənzimləyən normaları qanunvericiliyə daxil etməklə həll edilə bilər. Bu halda pul vəsaitləri üzərində sərəncama üçüncü tərəf-xüsusi rejimli hesabın nominal sahibi nəzarət edərdi.

Mövcud qanunvericilikdə ipoteka mənzil kreditləşməsinin tənzimlənməsi məsələlərinə toxunan Mülki Məcəllənin, "İpoteka haqqında" və "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" qanunların müddəaları arasında ziddiyyətlər vardır. Xüsusilə də istifadə edilən terminologiyalarda, ipoteka girovlarının meydana çıxması və dövryyəsinin tənzimlənməsi sahəsində, eləcə də daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatı məsələlərində ziddiyyətlər mövcuddur. Bu kənarlaşmalar ipoteka mənzil kreditləşməsi prosesinə cəlb olunmuş bütün tərəflər üçün əhəmiyyətli hüquqi risklər doğurur.

"İpoteka haqqında" Qanunda öz əksini tapan ipoteka girovlarının verilməsini tənzimləyən müddəalarla yanaşı, mövcud qanunvericilikdə ipoteka aktivləri üçün zəruri olan mexanizmlərin yaradılmasına aid olan müddəalar və ipoteka mənzil kreditlərinin formalaşmış portfəllərin yenidən maliyyələşdirilməsi üzrə digər mexanizmlər yoxdur.

Sığorta bazarının fəaliyyətini tənzimləyən mövcud qanunvericilik Azərbaycanda sığorta obyektlərinin məhdudlaşdırılmış siyahısını nəzərdə tutur. Bununla yanaşı, bu siyahıda, ipoteka predmeti sayılan yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun itirilməsi ilə bağlı riskdən sığorta imkanı, eləcə də ipoteka krediti üzrə öhdəliklərin borc alan tərəfindən icra edilməməsi ilə bağlı kredit risklərinin sığorta imkanı xatırlanmır.

Mövcud vergi qanunvericiliyi [4] ipoteka bazarının əsas iştirakçıları üçün, məsələn, kreditorlar, borc alanlar, ipoteka qiymətli kağızları saxlayanlar və digərləri üçün stimullaşdırıcı vergi rejimini müəyyən etmir. İstisna kimi ƏDV-nin ödənilməsindən azad edilmiş sığorta əməliyyatlarını hesab etmək olar.

Vergi qanunvericiliyinin ipoteka kreditləşməsi ilə bağlı vergitutma əməliyyatlarının xüsusiyyətlərini tam əks etdirməməsi səbəbindən belə əməliyyatların vergi-

tutma məsələləri, məsələn, tələbnamə hüquqlarının güzəşt edilməsi daha müfəssəl təhlil tələb edir.

## **8. İpoteka mənzil kreditləşməsinin dayanıqlı milli bazarının formalaşması istiqamətləri.**

Yuxarıda sadalanan problemləri nəzərə alaraq, biz ipoteka mənzil kreditləşməsinin dayanıqlı milli bazarının formalaşması istiqamətlərini aşağıdakı kimi görə bilərik: 1. Mənzilin maliyyələşdirilməsi sisteminin formalaşdırılması üçün hüquqi mühitin təkmilləşdirilməsi; 2. İpoteka bazarının əsas iştirakçılarının fəaliyyəti və onların gələcək institusional potensialının inkişafı üçün şəraitin yaradılması; 3. Dövlətin mənzil siyasətinin təkmilləşdirilməsi.

Mənzilin maliyyələşdirilməsi sisteminin formalaşdırılması üçün hüquqi mühitin təkmilləşdirilməsi yolları aşağıdakılardan ibarətdir: mənzilin maliyyələşdirilməsi sisteminin inkişafı üçün zəruri olan qanunvericilik aktları paketinin işlənilib hazırlanması və təsdiqi; daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüquqlarının və həmin daşınmaz əmlaka eyni vaxtda qeydiyyatı üçün hüquqi manelərin aradan qaldırılması; ipoteka krediti hesabına əldə edilmiş mənzil üçün ipoteka konsepsiyasının "qanun qüvvəsinə" minməsi; təkrar prosedurların aradan qaldırılmasına yönəlməklə ipoteka müqavilələrinin məcburi notarial təsdiqi üzrə tələbnamənin təhlili; daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı müddətini azaltmaq məqsədilə "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Qanunda dəyişiklik edilməsi; bitməmiş tikinti obyektlərinin məcburi qeydiyyatını tətbiq etmək məqsədilə "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Qanunun [5] müvafiq müddəalarına yenidən baxılması; ipoteka müqavilələrinin notarial təsdiqi haqqında məcburi tələbnamənin ləğv edilməsi və notariusun müvafiq funksiyalarının qeydiyyat orqanına verilməsi; Mülki Məcəllə və "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında" Qanun arasında daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatı prosesinə toxunan hissəsində uyğunsuzluğun aradan qaldırılması; Mülki Məcəllənin ipotekaya aid müddəasının "İpoteka haqqında" Qanuna uyğunlaşdırılması; Mülki Məcəllə və "İpoteka haqqında" Qanun arasında ipoteka girovlarının buraxılışına aid hissəsinde uyğunsuzluğun aradan qaldırılması; xüsusi rejim hesablarının ("eskrou" hesabı) tətbiqini tənzimləyən qanunvericiliyin qəbul edilməsi; ipoteka qiymətli kağızları üzrə xüsusi qanunvericiliyin qəbul edilməsi.

İpoteka bazarının əsas iştirakçılarının fəaliyyəti və onların gələcək institusional potensialının inkişafı üçün şəraitin yaradılması yolları aşağıdakılardan ibarətdir:

1. *Bank sektorunda ipoteka biznesinin təşkilinin səmərəli modelinin yaradılması:* ipoteka mənzil kreditləşməsi üzrə əməliyyatların həyata keçirilməsinin bütün texnoloji zənciri üzrə vahid standartların və prosedurların işlənilib hazırlanması və tətbiqi; ipoteka mənzil kreditləşməsi üzrə əməliyyatların rəsmiləşdirilməsi üzrə standart sənədləşmələrin işlənilib hazırlanması



və tətbiqi, buraya ipoteka mənzil kreditlərinin verilməsi üzrə sövdələşmələrin bağlanması üzrə sənədlərin standart paketi də daxildir; ipoteka mənzil kreditləşməsinə cəlb edilən bank əməkdaşlarının peşəkar vərdişlərinin artırılması.

2. *İpoteka predmeti dəyərinin müstəqil qiymətləndirilməsi institutunun təkmilləşdirilməsi:* peşəkar qiymətləndiricilərin məcburi sertifikatlaşdırılmasını tətbiq etmək yolu ilə yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın peşəkar qiymətləndiricilərin monitorinqi və attestasiyasının səmərəli sisteminin işlənilib hazırlanması; qiymətləndirmə hesabatının vahid forması daxil olmaqla yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə standart metodikaların və prosedurların işlənilib hazırlanması; peşəkar qiymətləndiricilərin assosiasiyaların yaradılması.

3. *Sığorta sektoru və ipoteka mənzil sığortası arasında əlaqələrin gücləndirilməsi:* ipoteka mənzil kreditləşməsi gələcək inkişafı üçün zəruri olan sığorta məhsullarının spektrinin genişləndirilməsi; həyat sığortası üzrə mövcud məhsulların təkmilləşdirilməsi; ipoteka mənzil kreditləşməsində istifadə edilən standart sığorta məhsullarının, standart sığorta sənədləşmələrinin, tipik sığorta müqaviləsinin işlənilib hazırlanması.

- *Azərbaycan ipoteka fondunun potensialının artırılması:* bank tərəfdaşları tərəfindən ipoteka mənzil kreditlərinin onların Azərbaycan ipoteka fondunun sonrakı yenidən maliyyələşdirilməsi üçün rəsmiləşdirilməsi və verilməsinin standart metodlarının və prosedurların işlənilib hazırlanması və təkmilləşdirilməsi; Azərbaycan ipoteka fondunun Bank tərəfdaşları ilə qarşılıqlı təsiri üzrə səmərəli mexanizmin işlənilib hazırlanması; Azərbaycan ipoteka fondunun fəaliyyətinin uzunmüddətli maliyyələşdirilməsinin dayanıqlı cəlb edilməsi üçün səmərəli mexanizmin işlənilib hazırlanması; həm Azərbaycan ipoteka fondunun əməkdaşlarının, həm də Bank tərəfdaşlarının ipoteka mənzil kreditləşməsi sahəsində peşə ixtisaslarının yüksəldilməsi üzrə trening proqramlarının işlənilib hazırlanması və tətbiqi.

Dövlətin mənzil siyasətinin təkmilləşdirilməsi üçün aşağıdakı tədbirlərin görülməsinə ehtiyac vardır: mənzilin maliyyələşdirilməsinin milli sisteminin formalaşması və inkişafı üzrə kompleks dövlət proqramının işlənilib hazırlanması; ölkədə mənzilin maliyyələşdirilməsi sisteminin formalaşması üçün zəruri olan qanun layihələri paketinin hazırlanması və qəbulu planının praktiki reallaşdırılması; əhəlinin aztəminatlı təbəqəsinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılmasında dövlət dəstəyinin göstərilməsi mexanizmlərinin işlənilib hazırlanması; ipoteka mənzil kreditləşməsinin inkişafı üçün stimullaşdırıcı vergitutma rejiminin yaradılması imkanlarının təhlili; keyfiyyətli mənzil təklifinin artırılması şəraitinin yaradılması üçün mənzil tikintisi sektorunun islahatlaşdırılması; ipotekanın təşviqi üzrə proqramların tətbiqi yolu ilə ipoteka mənzil kreditləşməsi haqqında əhəlinin məlumatlandırılması səviyyəsinin yüksəldilməsi.

### Nəticə

Daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun verilməsi və onun ipotekasının rəsmiləşdirilməsi prosesi ilə bağlı problemlər aşağıdakılardan ibarətdir: daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun verilməsi ilə bağlı risklər; yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın mülkiyyət hüququnun qeydiyyatı prosedurunun uzunluğu və dəyəri; ipotekanın qeydiyyatı və əlavə qeydiyyatı; ipoteka müqaviləsinin mütləq şəkildə notarial qaydada təsdiqi; əsas öhdəlik üzrə tələb hüququnun güzəştə edilməsi; ipoteka girovunun yenidən rəsmiləşdirilməsi; torpaqdan istifadə hüququ və s. problemlər.

Qeyd edilən problemləri araşdırmaqla belə qənaətə gəlmək olar ki, ipoteka mənzil kreditləşməsinin dayanıqlı milli bazarını formalaşdırmaq üçün əsas hədəflər aşağıdakılardan ibarət ola bilər: 1. Mənzilin maliyyələşdirilməsi sisteminin formalaşdırılması üçün hüquqi mühitin təkmilləşdirilməsi; 2. İpoteka bazarının əsas iştirakçılarının fəaliyyəti və onların gələcək institusional potensialının inkişafı üçün şəraitin yaradılması; 3. Dövlətin mənzil siyasətinin təkmilləşdirilməsi.

### ƏDƏBİYYAT

1. "Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi". B.: Hüquq, 2000, 450 s.; 2. "İpoteka haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu (15.04.2005, №883-IIQ) // Qiymətləndirmə fəaliyyətinin qanunvericilik təminatı. B.: Nurlar, 2008, 144 s.; 3. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi. B.: Qanun, 2001; 4. Azərbaycan Respublikası Vərgi Məcəlləsi. B.: Hüquq, 2005; 5. "Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrı haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu. B.: Qanun, 2004.

### Проблемы передачи права собственности на недвижимость и оформления его ипотеки

М. М. Ахмедов

В данной статье рассматривались проблемы, связанные с процессом передачи права собственности на недвижимость и оформления его ипотеки, определены основные приоритеты по формированию устойчивого национального рынка ипотечного жилищного кредитования.

**Ключевые слова:** недвижимость, права собственности, ипотека, жилищное кредитование, жилищная политика.

### Property rights and its mortgage problems giving clearance

M. M. Ahmadov

The article granting of property rights, and its mortgage-related problems were considered in the process of clearance, mortgage lending, the main targets have been set to create a sustainable national market.

**Key words:** real estate, property rights, mortgages, housing loans, housing policy.